

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.

1.1.2 Die Nutzung von baulichen Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist bis zur Umsetzung geeigneter Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Steinschlag- und Felssturzgefahr unzulässig.

Hinweis:

Geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Steinschlag- und Felssturzgefahr können dem geotechnischen Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik, 16.07.2021) entnommen werden. Die Empfehlungen des Berichts sind zu beachten. Die Sicherungsmaßnahmen sind von einem fachkundigen Geotechniker zu planen und zu begleiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH)
- und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.2.2 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die zulässige Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstmaß.

1.3.2 Die festgesetzten Höhen sind bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Hinweis:

Damit der nach § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Waldabstand zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten werden kann, sind die Waldflächen in einem Umkreis von 30 m zu den Baufenstern niederwaldartig zu bewirtschaften.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in der zeichnerisch festgesetzten Zone für Garagen (GA) und Carports (CP) zulässig.

1.6.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6.3 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m gemessen ab Oberkante Gelände an der Mitte der Garage oder des Carports und der oberen Dachbegrenzungskante.

1.6.4 Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der festgesetzten Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt unter 25 m³ sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.7.3 Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen beträgt 3,5 m gemessen ab Oberkante Gelände an der Mitte der Nebenanlage und der oberen Dachbegrenzungskante.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Flächen,

sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.8.4 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche F1 ist eine Trockenmauer mit einer Ansichtsfläche von 6 m² herzustellen. Die Mauer sollte 1,0 m hoch sein und auch am Mauerfuß eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen. Für die Errichtung der Mauer ist der Oberboden auf der Fläche ca. 15 cm tief abzutragen. Die Steine sind trocken aufzusetzen. Die Hinterfüllung der Mauer ist mit grobschotterigem und kiesigem Material herzustellen. Im Bereich der Mauerkronen ist zur Herstellung von trockenen und mageren Sonderstandorten auf eine Bedeckung mit Mutterboden zu verzichten. Nach Fertigstellung der Mauer ist sie regelmäßig von Aufwuchs zu befreien und offenzuhalten.

Hinweise:

Die Trockenmauer ist so anzulegen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks aufgrund von abfließendem Hangwasser aus dem Außengebiet kommt.

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.9.1 An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten für Anpflanzungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 6,0 m verschoben werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.
- 1.9.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen

- 2.1.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 55°.
- 2.1.2 Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen, Carports und Sockelgebäude zulässig, wenn diese extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt. Dies gilt nicht für Sockelgebäude, soweit diese anderweitig genutzt werden (z.B. als Terrassen- oder Wegeflächen).

Dachaufbauten

- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig.
- 2.1.4 Giebel- und Dreiecksgauben müssen eine Dachneigung von 30° bis 45° aufweisen. Die zulässige Dachneigung von Schleppegauben liegt bei 10° bis 45°.
- 2.1.5 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.
- 2.1.6 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen. Bei Herstellung einer Widerkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.

Dacheindeckung

- 2.1.7 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.8 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.9 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmen Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern bis 10° Dachneigung zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auch Wiesen- und Weidenflächen sind zulässig.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (z.B. sogenannte Schottergärten) sind zur Gestaltung der Gartenflächen gemäß § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und

gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sofern es aus betriebsbedingten Gründen (z.B. Gefahrenabwehr) erforderlich ist, ist eine Höhe der Einfriedungen und Mauern von bis zu 1,8 m bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante zulässig.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist unzulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für das Sammeln von Dachwasser sind Regenwasserzisternen mit Retentionsvolumen festgesetzt. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ / 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche vorgesehen. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder können auch, unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, über den belebten, begrüneten Oberboden auf den privaten Flächen versickert werden. Als Drosselabfluss sind max. 0,2 l / s vorzusehen. Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Hinweise:

- Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Stadt Todtnau. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.
- Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwassers und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dräagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche von Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Oberhalb des Plangebiets befinden sich Felsböschungen. Das Festgestein im Osten und Südosten besteht aus einem metamorph überprägten Randgranit, im Norden und Nordosten aus Paragneis. Unterhalb der Felsböschungen befindet sich eine bewaldete Block-/ Steinhalde, welche sich mit 25° Richtung Südwesten neigt. An die bewaldeten Bereiche schließt sich eine Wiesenfläche an, die mit einer Neigung von 10° bis zum Gelände reicht. Im Bereich des Plangebiets wird das Festgestein durch jüngere Schwarzwald-Glazialsedimente überlagert.

Die geotechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass eine grundsätzliche Felssturzgefahr für die Wohnbebauung besteht. Zum Schutz vor Steinschlag- und Felssturzgefahren werden vom Gutachter mögliche Sicherungsmaßnahmen benannt. Der geotechnische Bericht zur Beurteilung einer möglichen Steinschlag- und Felssturzgefahr (Ingenieurgruppe Geotechnik, 16.07.2021) ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Das Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen zu beseitigen.
- Es wird empfohlen, schon im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubes zu klären.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und/oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen.

3.5 Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen

Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen haben stets naturverträglich zu erfolgen. Hierzu wird auf die Broschüre "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung im Landkreis Lörrach" verwiesen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), die von benachbarten Flächen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Eingriffe im Plangebiet sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig (siehe Umweltbericht). Auf dem Flurstück Nr. 951 (Gemarkung Todtnau) sind 1.156 m² Fichtenbestände durch Tannenvorbau, gezielte Förderung von Tannen, sukzessive Rücknahme von Fichten und Nachlichten in einen Tannen-Mischwald umzubauen und dauerhaft als solchen zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Schutz vor Wildverbiss bis zur gesicherten Kultur (Brusthöhe) zu versehen. Der Umbau bzw. Bestockungswechsel muss innerhalb von 25 Jahren vollzogen sein. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der zuständigen Forstbehörde gesichert.

3.8 Artenschutz

3.8.1 Vermeidung und Minimierung Amphibien

- Der bestehende Graben ist zunächst durch einen Schutzzaun von den sonstigen Bauflächen und vom Bereich der geplanten Bachverlegung abzugrenzen, damit keine Amphibien in die Gefahrenbereiche der Baustellen einwandern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten zur Herstellung des neuen Gewässerlaufs sind die betroffenen Flächen sowie die eigentlichen Bauflächen nochmals durch eine Fachkraft auf einen Amphibienbesatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen hinter dem Zaun wieder auszusetzen.
- Die Bauarbeiten am Graben (insbesondere die Verfüllung bestehender Grabenabschnitte) dürfen nicht während der Wintermonate von November bis Februar durchgeführt werden, da sich hier ggf. Tiere im Winterquartier befinden.
- Vorhandene Landlebensräume bzw. Überwinterungshabitate (Weidengebüsch, Wurzelstubben) sollten schonend entfernt werden, wenn sich keine adulten Tiere in der Überwinterungsphase befinden. Tabu-Zeiträume für die Entfernung, also Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen, sind die Monate November bis Ende Februar. Da diese Strukturen auch Reptilien als Überwinterungshabitate dienen, sollten sie in Kombination mit dem Reptilienschutz im April entfernt werden.
- Vor der Verfüllung des bestehenden Grabenabschnitts im Westen ist dieser nochmals auf einen Amphibienbesatz zu überprüfen.

Reptilien

- Das Plangebiet ist durch Reptilienschutzzäune im Norden und Süden zu sichern, damit keine weitere Zuwanderung von Eidechsen aus den Nachbargärten erfolgt. Zäune im Westen und Osten sind (vorerst) nicht notwendig. Der Zaun im Westen ist erst vor Beginn der Vergrämung aufzustellen, um eine Vergrämung auf den Parkplatz bzw. die Straße zu verhindern.
- Vor dem eigentlichen Eingriff sind die oberflächlich vorhandenen Gebüsch- und Gehölzstrukturen zu entfernen. Bei der Entfernung der Sträucher ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere (meist in tieferen Bodenbereichen) entfernt oder beeinträchtigt werden. Die Wurzelstubben müssen im Bereich belassen werden und dürfen erst entfernt werden, wenn die Tiere nicht mehr in der Winterruhe verharren und ausreichend fluchtfähig sind. Zudem darf der Bereich im Winter nicht mit schweren Maschinen befahren werden, um ruhende Tiere nicht zu beeinträchtigen. Die Entfernung von oberflächlich vorhandenen Strukturhabitaten (z. B. lose Gesteine, Bretter, Holzhaufen usw.) ist ebenfalls nicht zulässig, da ansonsten Flächen der Witterung ausgesetzt werden und die vorher frostfreien Winterquartiere durchfrieren könnten, wodurch die Tiere getötet werden könnten.
- Bei ggf. stattfindenden Rodungen im nördlich angrenzenden Feldgehölz ist darauf zu achten, dass während der Wintermonate zunächst nur das bodennahe Abschneiden der Gehölze zulässig ist. Maßnahmen wie das Ausreisen der Wurzelstubben oder sonstige Maßnahmen, die tiefere Bodenbereiche beeinträchtigen können, sind erst zulässig, wenn sich die Zauneidechsen nicht mehr in der Winterruhe befinden (im vorliegenden Fall von März bis Oktober)
- Die Vergrämung der Tiere erfolgt durch 3-wöchige Folienauslegung und den Aufbau eines zusätzlichen Leitzaunes im Westen in Richtung der zuvor herzustellenden Ersatzhabitate. Zulässig ist die Vergrämung von Mitte März bis Mitte April oder von Ende August bis Ende September.
- Nach erfolgreicher Vergrämung sind die Schutzzäune so umzustellen, dass spontane Rück- bzw. Einwanderungen von Eidechsen in die Eingriffsflächen vermieden werden (Schutzzäune um die Trockenmauer und die Totholzhaufen). Diese Zäune müssen bis zum Ende der Bautätigkeit bestehen bleiben. Zusätzlich ist die Fläche rund um die Ausgleichshabitate als Bautabuzone auszuweisen, d. h. sie darf nicht befahren werden und auf ihr dürfen keine Materialien abgelagert werden etc.
- Die gesamten Vergrämungsmaßnahmen sind von einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung (inklusive Beratung der ausführenden Firmen bezüglich der Habitatgestaltungen und Vergrämungen, Kontrolle der bauzeitlichen Auflagen, Effizienzkontrolle der Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Nachbesserungen gemäß den vorhandenen Standortfaktoren etc.) zu betreuen.

Vögel

- Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gehölze vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Falls der Baum, an dem sich der Nistkasten befindet, gerodet wird, ist der Nistkasten zuvor in einen unbeeinträchtigten Bereich umzuhängen.

Fledermäuse

- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Beleuchtungen an dem geplanten Gebäude in Richtung des Grabens im Osten und des Feldgehölzes im Norden sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Falls der Baum, an dem sich der Nistkasten befindet, entfernt werden muss, ist der Nistkasten zuvor in einen unbeeinträchtigten Bereich umzuhängen.

3.8.2 Ausgleich

- Errichtung von vorgezogenen Ausgleichshabitaten: eine Trockenmauer mit einer Ansichtsfläche von 6 m² und zwei Totholzhaufen mit einer Grundfläche von jeweils mind. 1 m².
- Errichtung von drei mind. 1 m² großen Erdhaufen mit sandigem bzw. kiesigem Material für Käfer.

3.9 bnNETZE GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Todtnau, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Wießner
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Todtnau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Todtnau, den

Stadt Todtnau, den

Andreas Wießner
Bürgermeister

Andreas Wießner
Bürgermeister

4 ANHANG

Pflanzliste

Bäume: Zulässig sind ausschließlich folgende standortgerechte und landschaftstypische Baumarten aus dem Naturraum **Hochschwarzwald** und dem **Herkunftsgebiet Nr. 7**. Die Bäume sollten zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens **18 cm** aufweisen.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Obstbäume: Zulässig sind ausschließlich **hochstämmige** Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens **18 cm** zum Pflanzzeitpunkt. Nachfolgend sind einige Beispiele aufgelistet.

<u>Äpfel:</u>	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
<u>Birnen:</u>	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
<u>Kirschen:</u>	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
<u>Nussbäume:</u>	Walnuss
<u>Pflaumen / Zwetschgen:</u> Hanita	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar,